

Gemeinde Kreuzau
Bebauungsplan Nr. E 31
„ALDI-Erweiterung + Drogeriemarkt Kreuzau“

Gemarkung:	Kreuzau
Gemeinde:	Kreuzau
Kreis:	Düren
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen



▪ **Textliche Festsetzungen**

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 21.12.2023 Vorentwurf

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlagen	3
B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	4
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)	4
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)	5
4. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	5
5. Immissionsschutzmaßnahmen	5
6. Belange von Natur und Landschaft	5
C. Gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 89 BauO NRW	7
D. Kennzeichnungen	7
E. Hinweise	7
F. Verfahrensvermerke	11

A. Rechtsgrundlagen

Die folgenden Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zum Satzungsbeschluss bzw. zur Offenlage (BauNVO, BauO NRW) gültigen Fassung unter Berücksichtigung der bis dahin letzten Änderungen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanZV)) vom 18.12.1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz (LWG NRW)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung (BauO NRW) 2018) in der Fassung vom 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW), in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)) vom 13.04.2022 (GV. NRW S.662).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)), i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I.S.1274).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff), geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW S. 90)

Bezugsquelle für DIN-Normen:

Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (BPlan) die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird „Mischgebiet – MI“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, unter folgenden Einschränkungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Ausschluss von Werbeanlagen

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebietsteilen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Im Mischgebiet kann ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs.4, Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden, sofern dadurch keine Überschreitung der bereits bestehenden Versiegelung erfolgt.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt ermittelt und beschränkt:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)

3.1 Es wird abweichende Bauweise gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäude dürfen im Rahmen der landesrechtlichen Abstandsflächen-Bestimmungen an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Ansonsten wird eine Längenbeschränkung für Gebäude nicht festgelegt.

4. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Es sind Nebenanlagen (insbesondere Sammelstellen für Einkaufswagen, Werbepylone/-türme) auch außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Die maximale Höhe von Werbepylone/-türmen und Leuchtmasten wird gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO auf 10 m über der Mitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

5. Immissionsschutzmaßnahmen

5.1 Für den Bereich, der in der Planzeichnung mit der Signatur „Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ eingetragen ist, ist zur Einhaltung der Immissionsschutzanforderungen entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine senkrechte Schallschutzwand mit einer Höhe von > 1,9 m über Oberkante Gelände sowie mindestens einem bewerteten Schalldämmmaß $R_w = 20$ dB zu errichten.

6. Belange von Natur und Landschaft

6.1 Die nicht für Gebäude, Stellplätze und Zu- bzw. Umfahrten genutzten Flächen (mindestens 10 % des Geltungsbereichs) sind nach den Vorgaben der Ziffern 5.1.3 und 5.1.4 mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen. Gehölzbestände und Bepflanzungen in Bereichen, die nicht von den geplanten Baumaßnahmen betroffen sind, sind zu erhalten. Durch Baumaßnahmen entfallende Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten, z.B. der Artenliste, zu ersetzen.

6.2 Artenliste für Pflanzungen

Bäume

Mindestpflanzgröße Heister: 2-mal verpflanzt (2xv), Ballenpflanzen (m. B.), Mindesthöhe: 150 - 200 cm

Mindestpflanzgröße Hochstämme: 3-mal verpflanzt (3xv), Ballenpflanzen (m. B.), Stammumfang (StU): 16-18 cm

Zum Beispiel:

Acer campestre
Acer platanoides

Feldahorn
Spitzahorn

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Malus domestica	Kultur-Apfel
Pyrus communis	Kultur Birne
Prunus domestica ssp.insititia	Pflaume, Zwetsche
Prunus avium ssp. Juliana etc.	Süß- und Sauerkirsche

Sträucher

Mindestpflanzgröße: 2-mal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (o.B.), Mindesthöhe 60-100 cm

Zum Beispiel:

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Ribes spec.	Johannisbeeren
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

6.3 Neben den heimischen, standortgerechten Arten kann ein Anteil von bis zu 15 v.H. an Ziergehölzen in die Pflanzungen integriert werden.

C. Gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 89 BauO NRW

1. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig, sofern diese um mindestens 0,8 m von der Traufe / Attika zurückversetzt werden.

D. Kennzeichnungen

D.1 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse T, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung des Plangebietes –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- zu beachten.

E. Hinweise

E.1: Vermeidungsmaßnahmen (Übernahme aus dem Umweltbericht)

- V1:** Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.
- V2:** Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird.
- V3:** Die Baufeldfreimachung/Gehölzentfernung darf zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Damit wird sowohl die Zerstörung aktiver Vogelbruten als auch von Fledermauswochenstuben ausgeschlossen. Sollten Eingriffe außerhalb des zulässigen Zeitraumes stattfinden, so ist ein fachgutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden (siehe Nr. 5 bis 7), und der Eingriff vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren abzustimmen.
- V4:** Höhlenbaumkartierung: Der entfallende Baumbestand ist auf nutzbare Bruthöhlen, sowie potenzielle Fledermausquartiere zu kontrollieren. Höhlenbäume mit einem Brusthöhendurchmesser von 50 cm / einem Umfang von 160 cm und mehr sind dabei besonders zu vermerken, da diese als Winterquartier von Fledermäusen geeignet sind. Höhlen, die durch die Maßnahmen entfallen müssen in ausreichender Anzahl und Größe in Form von künstlichen Nisthilfen und Fledermauskästen im Umfeld ersetzt werden.
- V5:** Fledermausuntersuchung des älteren Baumbestands: Sofern Höhlenbäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 50 cm und einem Umfang von mehr als 160 cm festgestellt werden, ist vor deren Entfernung eine Untersuchung der Baumhöhlen auf überwinternde Fledermäuse erforderlich. Sind die Höhlen bewohnt, dürfen die zugehörigen Bäume erst entfernt werden, wenn die Fledermäuse die Höhlen verlassen haben.

Diese Höhlen müssen durch entsprechende Großraum-Fledermauskästen ersetzt werden, die sich auch als Winterquartier und Wochenstube eignen.

- V6:** Vor Abriss der Gebäude ist eine Kontrolle aller Gebäude und Nebengebäude auf geeignete Fledermaus-Gebäudequartiere (Dachstühle, Spalten- und Höhlenverstecke in der Außenfassade) durch geeignetes Fachpersonal durchzuführen.
- V7:** Sofern potenzielle Gebäudequartiere festgestellt werden, so sind diese auf mögliche Besiedlung hin zu prüfen. Wird keine Besiedlung festgestellt, so besteht – falls sinnvoll – die Möglichkeit, die Hohlräume so zu verschließen, dass bis zum Abrisstermin keine Nachbesiedlung mehr stattfinden kann.
- V8:** Sofern bei einer Erstkontrolle der Gebäude eine Nutzung potenzieller Quartiere durch Fledermäuse nicht sicher ausgeschlossen werden kann, sind weiterführende Untersuchungen (Ausflugskontrolle) durch einen Fachgutachter vor dem Abriss vorzusehen. Hierbei sind die wissenschaftlichen Vorgaben einzuhalten (Jahreszeit, Witterung, Anzahl Termine).
- V9:** Vor Gebäudeabriss hat eine Kontrolle auf genutzte Brutplätze von Gebäudebrütern (Schwalbe, Turmfalke, Sperling, Star, Schleiereule) durch geeignetes Fachpersonal zu erfolgen. Ungenutzte Brutplätze müssen entsprechend kompensiert werden. Bei vorliegender Nutzung darf der Abriss nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- V10:** Vermeidung von Tierfallen im Baustellenbereich: Bei der Anlage von Baugruben und der Lagerung von Baumaterial ist dafür Sorge zu tragen, dass dadurch keine unbeabsichtigten Fallen für Wildtiere entstehen.
- V11:** Sollten bei der Kontrolle der Gebäude, Bäume und Gehölze und während der Bauarbeiten weitere planungsrelevante Arten entdeckt werden, die bisher im betroffenen Messtischblatt nicht bekannt waren, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- V12:** Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfall- und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse erforderlich.
- V13:** Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren unverzüglich zu informieren.
- V14:** Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.
- V15:** Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
- V16:** Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.:

02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- V17:** Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- V18:** Ausleuchtung der Baustelle: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die Ausleuchtung des Baufelds keine relevanten Lichtemissionen in die freie Landschaft erzeugt. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem niedrigen UV-Anteil (warmweiße LED) zu verwenden. Diese sollen möglichst präzise auf das Baufeld ausgerichtet sein. Eine Ausrichtung auf Flächen im Umland sollte bestmöglich vermieden werden.
- V19:** Reduzierung der beanspruchten Bauflächen auf das notwendige Minimum: Die Bauarbeiten, insbesondere Erdarbeiten, sind auf die dafür notwendigen Bereiche zu beschränken. Lagerflächen und Erdmieten sind nach Möglichkeit nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in deren unmittelbaren Umfeld anzulegen.
- V20:** Beleuchtungskonzept: Neue Beleuchtungselemente sind ökologisch angepasst auszuführen. Eine Beleuchtung mit Abstrahlung in umliegende Bereiche ist zu vermeiden. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren und die Ausleuchtung ist kegelförmig nach unten auszurichten. Zulässig sind Leuchtmittel mit einem niedrigen UV-Anteil (Natriumniederdruck-Dampfleuchten, warm-weiße LED). Es ist zu prüfen, ob auf eine Beleuchtung zumindest in bestimmten Phasen der Nacht (Bewegungsmelder, Zeitschaltung) verzichtet werden kann.

E.2 Hochwasser / ÜSG

Im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln, Nr. 34 vom 25. August 2014 wurde die Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes (ÜSG) des Drover Baches bekannt gemacht: Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Drover Baches.

Gemäß Kartendarstellung, Stand 11. Juni 2014 (Kartenblatt Nr.: 2/3), liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 31 im Überschwemmungsgebiet des Drover Baches (HQ₁₀₀).

Die Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der sich aus den geplanten Vorhaben ergebenden Veränderungen neu berechnet (Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, Erfstadt, 2023). Die aus dieser Berechnung resultierenden Maßgaben sind bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

In der Planzeichnung ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt.

E.3 Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Bodenfunde und/oder -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß „Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 716), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zurzeit geltenden Fassung, der Gemeinde Kreuzau als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Hingewiesen wird auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NW. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem

Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

E.4 Auffinden von Kampfmitteln

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) im Zuge von Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

E.5 Bodenbelastungen

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren unverzüglich zu informieren.

Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

E.6 Militärische Luftfahrt

Der Planbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich, d.h. sollten bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, sind die Planungsunterlagen des Baugenehmigungsverfahrens in jedem Einzelfall dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, zur Prüfung zuzuleiten.

E.7 Grundwasserstand

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands sind insbesondere bei der Planung von unterirdischen Anlagen ggf. bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen. Ferner ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgt, und dass keine schädliche Veränderung der Beschaffenheit von Grund- oder Oberflächenwasser eintritt. Für Abdichtungsmaßnahmen an Bauwerken gegen Grundwasser sind nur solche Baustoffe zulässig, die die Grundwasserqualität nicht beeinträchtigen oder gefährden.

E.8 Baugrunduntersuchung

Eine Baugrunduntersuchung – nach den Vorgaben der DIN EN 1997-1 / -2 (Eurocode 7) und DIN 1054 sowie DIN 4020 – wird empfohlen.

E.9 Verwendung wasserdurchlässiger Materialien

Stellplätze und Umfahrten sollten, sofern möglich, in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) ausgeführt werden.

E.10 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, Natriumdampflampen) und Lampenkoffer wird empfohlen.

F. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in der Sitzung vom _____.2023 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. E 31 "ALDI-Erweiterung + Drogeriemarkt Kreuzau" aufzustellen.

Der Beschluss wurde am _____.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Kreuzau, den

.....

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom bis

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom bis

Kreuzau, den

.....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit den zugehörigen Anlagen hat entsprechend § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, gemäß dem Beschluss des Rates der Gemeinde Kreuzau, vom __.__.202__ in der Zeit vom __.__.202__ bis __.__.202__ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte entsprechend § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.202__ in der Zeit vom __.__.202__ bis __.__.202__.

Kreuzau, den

.....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Gemeinderates vom __.__.202__ als Satzung beschlossen worden.

Kreuzau, den

.....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung durch den Gemeinderat sowie der Hinweis, wo dieser eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom __.__.202__ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kreuzau, den

.....

Bürgermeister